

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 18.0028

B en W-besluit d.d.: 20-3-2018

B en W-besluit nr.: 18.0133

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Verwerving grond en woningen Rhijnvreugd van Rijksvastgoedbedrijf

Aanleiding:

Eind 2015 heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aan de gemeente Leiden te koop aangeboden 6 eengezinswoningen met bijhorende grond gelegen aan de Rhijnvreugd te Leiden (hoek hoge Rijndijk / Willem van der Madeweg). De gemeente Leiden heeft op haar beurt aan het Rijksvastgoedbedrijf laten weten belangstelling te hebben voor de panden. De woningen liggen in de hoek van de verdiepte A-4 en de Rijn. Oorspronkelijk was de gedachte de woningen in te brengen voor de huisvesting van statushouders. Toen bij de eerste presentatie aan de gemeenteraad duidelijk werd dat de ontwikkeling van tijdelijke bouw op deze locatie geen optie was, is er een ander spoor gevolgd. In de achterliggende maanden is onderhandeld met een tweetal partijen ten einde tot een ontwikkeling te kunnen komen van de locatie. In deze ontwikkeling zal ook het naastgelegen gebied worden meegenomen. Nadat de woningen zijn aangekocht zullen zij tegen kostprijs worden verkocht aan de ontwikkelaar van de locatie. De gemeente Leiden is dus na eigendomsoverdracht tijdelijk eigenaar van de woningen. Het Rijksvastgoedbedrijf brengt de gemeente Leiden vanaf 1 januari 2018 tot de datum van het notarieel transport een vastgestelde reserveringsvergoeding in rekening. Deze vergoeding belast de gemeente door in de verkoopprijs van de woningen.

Doel:

Verwerving grond en opstellen locatie Rhijnvreugd door gemeente t.b.v. integrale ontwikkeling locatie voor rekening en risico van marktpartijen.

Kader:

Nota Wonen 2020 (RB 12.0111)

Bestemmingsplan Leiden Oost (RB 08.0035)

Bestemmingsplan A4/Cronesteyn (RB 13.0042)

Overwegingen:

Aan het einde van de Hoge Rijndijk, gelegen langs de A-4 liggen zes woningen (Rhijnvreugd). De woningen zijn momenteel in eigendom van het Rijk. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft de opdracht om de woningen te verkopen.

RVB heeft haar vastgoed eerst aangeboden aan de gemeente (zoals zij dit altijd doet). Indien de gemeente niet aankoopt worden de woningen door het RVB op de vrije markt aangeboden met als risico dat de aankoopprijs hoger uitvalt en/of verkocht wordt aan een derde waarbij de integrale planontwikkeling niet tot stand kan komen, waardoor in beide gevallen de realisatie van het project negatief beïnvloed wordt.

Eind 2015 heeft het RVB de woningen te koop aangeboden aan de gemeente Leiden. De gemeente Leiden had oorspronkelijk het plan om de locatie te gebruiken voor de tijdelijke

huisvesting van statushouders en heeft hiervoor ook plannen aan de gemeenteraad gepresenteerd. De gemeenteraad heeft echter deze plannen voor tijdelijke huisvesting afgewezen en laten weten voorkeur te hebben voor een permanente bebouwing van de locatie met ook sociale woningbouw.

Omdat de locatie van de zes woningen te klein is om een ontwikkeling te laten plaatsvinden die minimaal kostendekkend is, heeft de gemeente Leiden contact gezocht met de eigenaar van het belendende pand (Verhagen) om te onderzoeken of een verkoop van zijn perceel mogelijk was. Verkoop was wel bespreekbaar als er aan de overkant van de Hoge Rijndijk een perceel grond beschikbaar werd gesteld waarop de eigenaar een showroom voor zijn bedrijf kan ontwikkelen. Inmiddels is duidelijk dat een dergelijke transactie kan worden gerealiseerd en zijn de gemeente Leiden en Verhagen er ook financieel nagenoeg uit.

Tijdens de onderhandelingen met Verhagen heeft zich bij de gemeente Leiden Vink Bouw gemeld met de mededeling dat zij eigenaar was geworden van het perceel grond met opstallen, gelegen naast dat van Verhagen. Naar aanleiding hiervan is de voorgestelde samenwerking tot stand gekomen waarbij de gemeente Leiden haar eigendommen gekocht van het RVB en Verhagen, inbrengt middels verkoop van het vastgoed tegen kostprijs aan Vink Bouw en waarbij Vink Bouw als ontwikkelaar van het totaal zal optreden. De van het RVB gekochte maakt dus onderdeel uit van de totale business case.

Het totale plan voorziet in een verplaatsing met nieuwbouw van de showroom van Verhagen naar de overzijde van de Rhijnvreugd-locatie en de bouw van circa 43 woningen, waarvan circa 26 sociale huurwoningen voor Portaal, en de herontwikkeling van de 6 RVB-woningen.

Naast de verwerving van de RVB-woningen zal (a) door de marktpartijen i.s.m. de gemeente de participatie met de omgeving worden opgestart, (b) een Nota van Uitgangspunten (NvU) aan de raad voor goedkeuring worden aangeboden, (c) verdere planuitwerking voor de Rhijnvreugd-locatie en voor de nieuwe Verhagen-locatie gaan plaatsvinden, (d) de koopovereenkomst tussen gemeente en Verhagen en tussen gemeente en Vink worden opgesteld, (e) door de gemeente de bestemmingsplanaanpassing voor de Rhijnvreugd-locatie en voor de nieuwe Verhagen-locatie in procedure worden gebracht.

Financiën:

De aankoop transactie met het RVB zal als strategische aankoop worden gefinancierd. Het RVB biedt de woningen Rhijnvreugd 1 t/m 6 te koop aan voor een bedrag van € 1.708.000,-. Het RVB brengt de gemeente Leiden vanaf 1 januari 2018 tot de datum van het notarieel transport een vastgestelde reserveringsvergoeding in rekening. Deze vergoeding belast de gemeente door in de verkoopprijs van de woningen. Nadat de woningen door de gemeente zijn aangekocht zullen zij tegen kostprijs (aankoop bedrag van € 1.708.000 plus reserveringsvergoeding van € 78.985, plus rentelast van € 17.080; totaal kostprijs € 1.804.065) worden verkocht aan de ontwikkelaar van de locatie. De boekwaarde van het krediet wordt met de verkoopopbrengst afgelost. Per saldo voor 2019 een budget neutrale begrotingswijziging. In verband met de geplande doorverkoop van deze woningen wordt op deze investering niet afgeschreven.

De BTW is zo goed als nihil. De voor de gemeente niet verrekenbare BTW op de notariskosten worden doorberekend in de uiteindelijke koopsom.

Inspraak/participatie:

Met alle betrokken eigenaren en afnemers vindt overleg en afstemming over het plan en de planvorming plaats (inhoud en proces). Zoals bovenstaand aangegeven zal – na vaststelling van

onderhavig raadsvoorstel – door de marktpartijen in overleg met de gemeente de omgevingsparticipatie worden gestart.

Bij de voor deze ontwikkeling benodigde procedure voor het nieuwe (postzegel) bestemmingsplan, zal de gemeente de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan gaan organiseren.

Evaluatie:

Na de herontwikkeling van het totaal zal een evaluatie plaatsvinden.

Bijgevoegde informatie:

Niet van toepassing

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 18.0028 van 2018), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.708.000,- ten behoeve van de aankoop en bijkomende kosten van de woningen Rhijnvreugd 1 t/m 6;
2. De betreffende woningen in 2019 tegen kostprijs te verkopen aan de ontwikkelaar van de locatie;
3. De incidentele rentelast (€ 17.080) en reserveringsvergoeding € 78.985) en het aframen van de boekwaarde (€ 1.708.000) te dekken uit de verkoopopbrengst van € 1.804.065 in 2019;
4. Onderstaande begrotingswijziging vast te stellen:

Programma	2018		2019		2020		2021	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
Bedragen in € (+ = nadeel, -/- = voordeel)								
Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0
Veiligheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Economie	0	0	0	0	0	0	0	0
Bereikbaarheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Omgevingskwaliteit	0	0	0	0	0	0	0	0
Stedelijke ontwikkeling	0	0	1.804.065	1.804.065	0	0	0	0
Jeugd en onderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Cultuur, sport en recreatie	0	0	0	0	0	0	0	0
Maatschappelijke ondersteuning	0	0	0	0	0	0	0	0
Werk en inkomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Algemene middelen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overhead	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo van baten en lasten	-	-	1.804.065	1.804.065	-	-	-	-
Mutatie reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0
	neutraal		neutraal		neutraal		neutraal	

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,